

LA LETTRE ÉLECTRONIQUE

de la

COMPAGNIE NATIONALE DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

association loi de 1901



Experts judiciaires fonciers, immobiliers

MAI 2013

La traduction économique des préjudices immatériels sur la valeur vénale des immeubles

Lors d'un colloque organisé par le CNEAF (Collège National des Experts Architectes Français) le 23 mars 2013 à LILLE LESQUIN, les avocats, les experts et les magistrats ont pu débattre d'un sujet passionnant si l'on en croit les débordements horaires des intervenants et des participants...

Le président LEGROS nous a rappelé qu'habituellement les missions des experts architectes consistaient à déterminer l'origine des dommages matériels et à les quantifier.

Les missions, toujours plus complexes, ont ensuite évolué en intégrant la détermination des préjudices immatériels. Enfin il leur est maintenant demandé d'évaluer financièrement les préjudices immatériels et c'est évidemment là que la difficulté se corse.

Domage préjudice, préjudice dommage...cela signifie-t-il la même chose ? Sans vouloir nous placer d'entrée hors sujet de notre propos, il semble quand même opportun de constater que pour le LAROUSSE, c'est bonnet blanc et blanc bonnet même si le dommage semble subi alors que le préjudice semble causé...

Plus précisément je vous renvoie à un colloque du 11 et 12 mai 2001 du professeur Jean-Marie PONTHER qui s'intitulait « le dommage et le préjudice » et l'on constate que ces deux notions partagent naturellement l'avis des auteurs.

Pour ma part, le dommage me semble plus matériel et objectif et pour ce qui concerne les aspects immatériels il entraîne diverses conséquences que sont le trouble de jouissance ou de voisinage et le préjudice ou la perte de chance de pouvoir vendre son bien à la valeur qu'il avait avant la survenance du dommage.

La décomposition s'articule de la manière suivante, détermination des dommages (matériels ou immatériels), du trouble de jouissance ou de voisinage, des préjudices éventuels puis traduction économique sur la valeur vénale ou locative.

A l'occasion de ce colloque nous avons pu mesurer l'impatience des participants lors des premiers exposés relatifs aux dommages puisque finalement la question récurrente était... et combien ? et combien ? et combien ? reléguant parfois la question du dommage au second plan alors qu'il est l'élément central du débat.

Finalement cela illustre l'évolution de la judiciarisation et de l'attente des justiciables qui attendent, quelque soit la circonstance, une indemnisation sonnante et trébuchante...

Comment exprimer la problématique autrement qu'en exposant trois exemples :

1) Lors de la construction d'un stade de football dans un quartier urbain de VALENCIENNES, les riverains ont pu exprimer leurs positions dans le registre d'enquête publique, à la suite une action judiciaire devant le Tribunal Administratif de LILLE a été engagée et le permis de construire a été annulé.

Une des nombreuses motivations des riverains était liée à la possible dévalorisation des immeubles avoisinants. Cet argument a été plus largement relevé par le tribunal administratif de LILLE, qui a considéré l'étude d'impact insuffisante et susceptible de vicier la procédure de permis de construire, notamment par la carence des précisions concernant d'éventuels préjudices immatériels et indemnisations financières compte tenu du caractère substantiel de l'implantation du stade au cœur d'une zone résidentielle...

« Dans ce deuxième permis, il n'y a toujours aucun équipement prévu pour réaliser des parkings suffisants à réceptionner 25000 spectateurs. Des milliers de voitures stationnent déjà les jours de match sur les trottoirs environnants empêchant tout accès aux riverains à leur domicile ainsi qu'à toutes les professions médicales, de secours et de sécurité (pompiers, police). »

« Trafic routier les soirs de match, allons-nous être cloîtrés chez nous, vivre au rythme des matchs pour avoir une vie sociale (invitations, sorties), c'est aussi un préjudice moral. »

« Avec les derniers événements tragiques de violence lors des derniers matchs de championnat, pourquoi l'enquête de sécurité n'est pas rendue visible ? Est-ce que toutes les garanties sont prises pour garantir la sécurité des riverains et des spectateurs ? »

« La qualité de l'air étant déjà pas fameuse mais avec le projet de liaison inter quartier, l'affluence les jours de match, l'air va devenir de plus en plus pollué. Quelle protection pour la santé ? »

« A nous deux, il a fallu 80 ans pour obtenir notre maison qu'on devait transmettre à nos enfants. Nous ne sommes même plus sûrs de pouvoir la revendre un jour sans perte de valeur avant les travaux de l'ouvrage. »

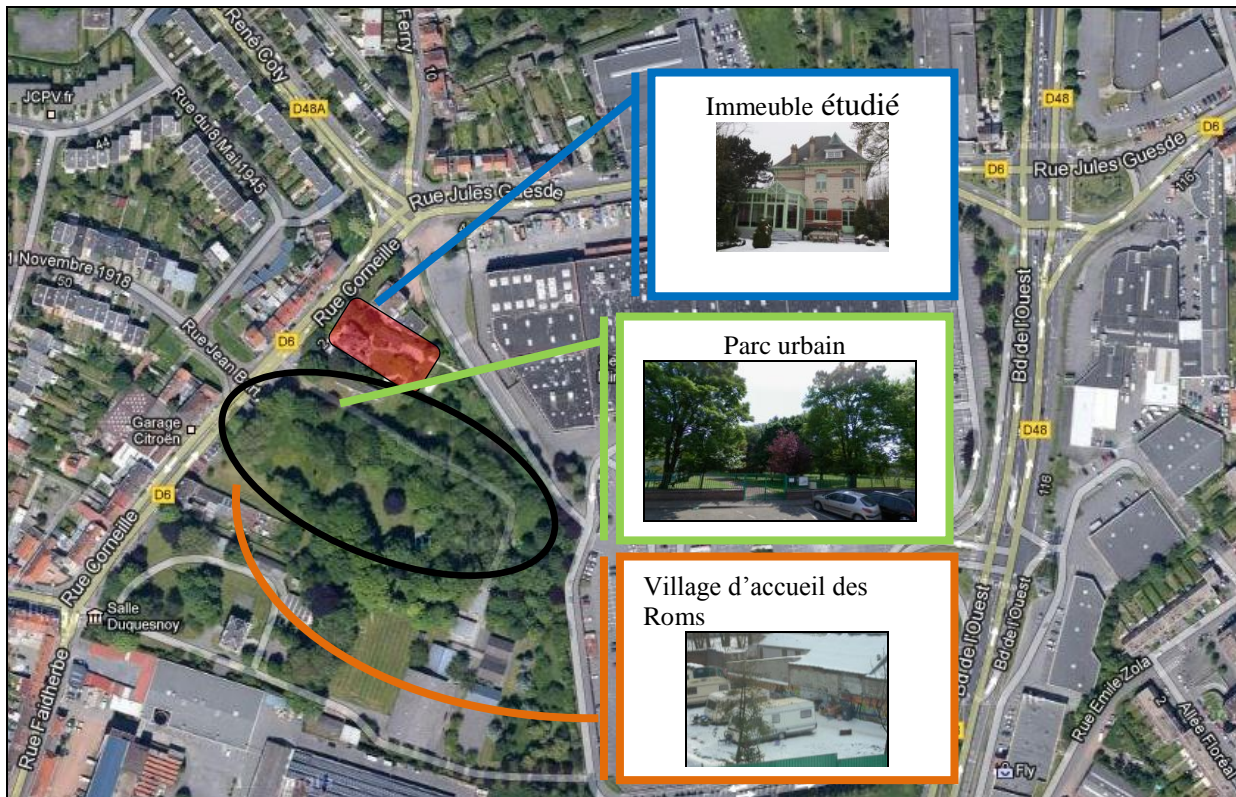
« En plus de la destruction de notre cadre de vie, s'ajoute la perte irrémédiable de la valeur de notre maison, seul bien en notre possession. Nous rappelons que la notion de propriété privée est un principe fondamental de notre société. »

2) Le propriétaire d'une maison de très grand standing met en vente une maison en septembre 2012 au prix de 870 000€, il trouve un acquéreur quelques semaines plus tard à un prix conforme à celui de mise en vente, les collectivités mettent en place une convention administrative de longue durée pour l'installation d'un mini camp d'insertion des roms sur une partie d'un terrain voisin, propriété de la municipalité et à usage de parc urbain.

L'« émoi » général, les manifestations et les pétitions relayées abondamment par la presse locale attirent l'attention de l'acquéreur qui se désiste pendant le délai de rétractation sur ce seul motif (comme l'atteste sa lettre de rétractation). La maison est remise en vente mais il est trop tard, les clients de ce segment de marché se désintéressent du bien et seules des offres plus basses sont maintenant émises par des clients situés dans une catégorie de budget inférieure (environ 600/650 000€) et donc moins exigeants, au regard des prestations de très grand standing offertes par la maison (architecture, charme, décoration, piscine, spa, etc.).

Pour 2013 le marché immobilier est annoncé à la baisse, ce qui, combiné à une durée anormalement longue de mise en vente et aux baisses de prix successives confortent les acquéreurs à effectuer des offres encore plus basses, sans savoir si cela suffira en prenant connaissance du dernier courriel d'un amateur se désistant une nouvelle fois sur ce seul motif.

Les intermédiaires et les experts savent qu'un bien, trop longtemps sur le marché, subissant plusieurs baisses de prix et de surcroît concerné par une médiatisation « dommageable »¹ a toutes les chances d'être vendu à un très prix inférieur à sa valeur d'estimation initiale.

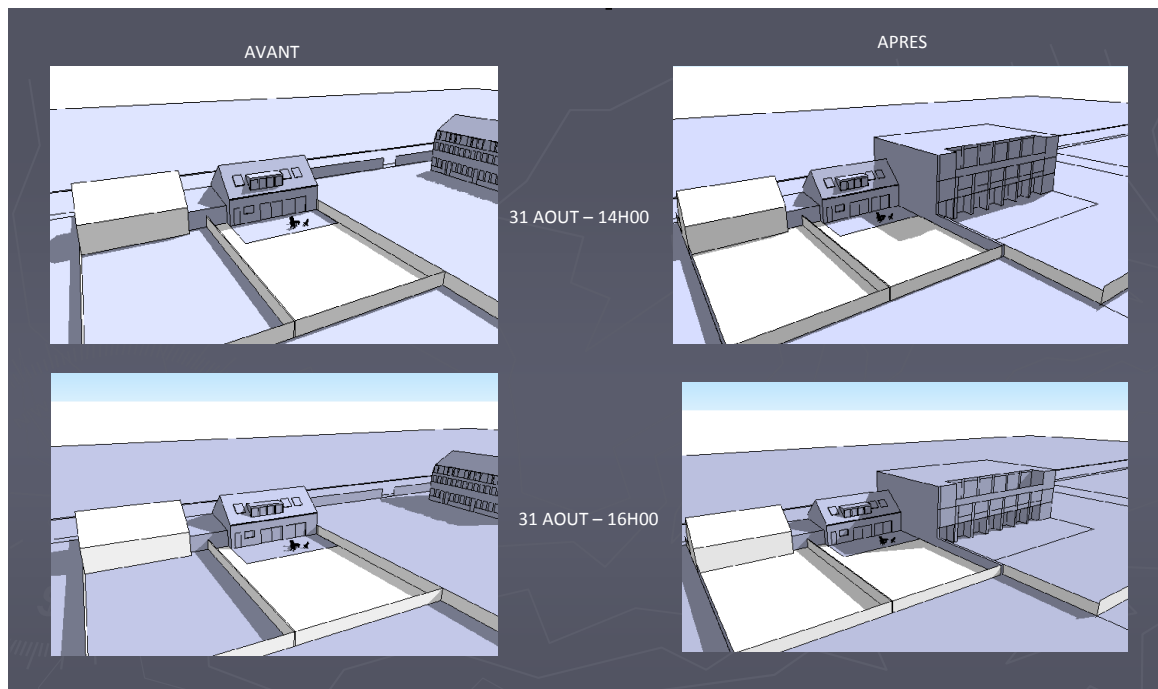


¹ Valeur vénale immobilière et abattement pour faits criminels « horribles » JJM revue EXPERTS n°88

La synthèse de cette situation est double, la proximité d'une telle installation d'insertion impacte sans conteste la valeur des biens immobiliers avoisinants, notamment les plus qualitatifs et les clients ont vraisemblablement perdu la chance de pouvoir vendre leur bien au meilleur moment et dans les meilleures conditions...

3) Enfin voici un exemple présenté par notre confrère architecte, Christophe PETIT. Il représentait le cas d'une maison qui voit se construire un immeuble collectif en limite de propriété, ce qui, cela va sans dire, constitue une source de difficulté et de contentieux entremêlant préjudices matériels et immatériels.

L'utilisation d'un logiciel adapté pour la modélisation (SketchUp) permet de constater qu'une perte d'ensoleillement significative atteint l'immeuble. Dès lors il restera à évaluer les différents préjudices.



Déroulement des opérations d'expertise :

L'expert principal doit être l'expert capable d'appréhender et démontrer l'anormalité du dommage fait générateur de l'action judiciaire et l'expert en évaluation immobilière interviendra comme le sapiteur capable d'apprécier les conséquences économiques des dommages immatériels éventuels.

C'est en fait l'enlisement des opérations d'expertise et « l'impasse » de l'évaluation du préjudice immatériel qui conduit généralement le demandeur à s'interroger sur l'éventuelle perte de valeur vénale de son bien, souvent par défaut de pouvoir démontrer et chiffrer autrement la réalité économique du préjudice qu'il pense subir.

Cette interrogation tombe d'ailleurs à point dans le déroulement de l'expertise car elle permet d'entraîner une solution économique au problème posé.

Il faut recommander à l'expert principal d'associer rapidement un sapiteur au déroulement des opérations pour éviter aux parties d'avoir l'impression de repartir à zéro... puisqu'il va falloir visiter et se réunir à nouveau, ce qui n'est pas toujours bien vécu.

A propos d'estimation immobilière

Définitions de la valeur vénale :

Selon la Cour de Cassation, dans un arrêt du 23 octobre 1984 :

« La valeur vénale réelle est constituée par le prix qui pourrait être obtenu du bien par la jeu de l'offre et de la demande dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation...et compte tenu des clauses de l'acte de vente. »

Selon la Direction Générale des impôts :

« La valeur vénale d'un bien correspond à sa valeur marchande, c'est-à-dire au prix auquel ce bien pourrait être vendu ou acheté. Evaluer un bien quel qu'il soit consiste donc à supputer la plus forte probabilité de prix auquel il pourrait se vendre s'il était mis sur le marché dans des conditions normales d'offre et de demande ».

Selon la charte de l'expertise en estimations immobilières (IFEI, RICS, TEGOVA) :

« La valeur vénale est la somme d'argent estimée contre laquelle des biens et des droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre agi en toute connaissance, prudemment et sans pression ».

L'estimation immobilière² est une science dite « molle » qui s'oppose aux sciences dites « dures » ou plus précisément « exactes » que sont les mathématiques ou la physique.

Oscar Wilde affirmait que "le cynique connaît le prix de tout et la valeur de rien" et un humoriste d'ajouter: l'expert, c'est le contraire !

La valeur vénale est une probabilité majeure de prix, celle qu'on pourrait obtenir s'il était possible de mettre le bien en vente sur un marché où pourrait s'exercer normalement le jeu de l'offre et de la demande.

Le mot vénal signifie "qui peut être vendu", la notion de valeur vénale fait donc référence à une possibilité de transaction, à un marché, et représente la prévision du prix qui pourra être raisonnablement offert et accepté. Par l'adverbe *raisonnablement* et l'adjectif *normal* accolé au substantif *valeur*, se trouvent éliminés les cas exceptionnels: la valeur de convenance d'une part, la spéculation et la valeur à la casse d'autre part.

Une évaluation est toujours discutable et on ne peut jamais prétendre à la précision absolue, une approximation de 10% est d'ailleurs généralement admise.

² A dire d'expert... immobilier ! JJM revue EXPERTS °104

La méthodologie

1) analyse du dommage et analyse des conclusions de l'expert principal

Il est fondamental que l'expert en estimation immobilière puisse appréhender concrètement le ou les dommages allégués pour établir le trouble de jouissance ou de voisinage et l'impact de cette situation sur la valeur de l'immeuble conformément aux définitions ci-dessus.

2) évaluation

L'objectif est d'évaluer l'éventuelle perte de valeur vénale de l'immeuble qui serait la conséquence du dommage constaté et identifié comme un trouble de jouissance ou de voisinage ou susceptible d'entraîner une perte de la valeur vénale si le bien venait à être vendu ou loué.

Il est donc nécessaire de déterminer la valeur vénale et locative de l'immeuble en faisant abstraction de l'existence de ce dommage, c'est la phase la plus simple des opérations.

Puis, dans un second temps nous déterminerons l'impact éventuel de ce préjudice sur la valeur vénale de l'immeuble en déterminant un ou plusieurs abattements.

Le principe d'une évaluation par comparaison d'un prix au m² avec application d'abattements est conforme à la jurisprudence de la Cour de cassation (*Cass, com, 12 févr. 2008 n°07-10.242 : « dès lors que la comparaison n'est pas possible parce qu'il n'existe pas un marché de biens similaires en fait et en droit, l'administration peut utiliser d'autres méthodes comme celle de l'abattement »*).

Deux approches :

Une approche globale et forfaitaire de l'abattement

Avantage : un seul abattement est parfois plus facile à comprendre pour les parties

Inconvénient : c'est souvent insatisfaisant et assez arbitraire... 20 ? Pourquoi pas 10 ou 30 ?

Cette approche est employée notamment en l'absence d'un sapiteur en valeur vénale.

Une approche détaillée des abattements

Avantage : meilleure compréhension pour les magistrats

Inconvénients : les dires n'en finissent pas car les points de contestation sont multipliés...

Lors d'une conférence organisée le 18 mars 2012 par Monsieur Daniel TRICOT, président honoraire de la chambre commerciale de la Cour de cassation qui s'intitulait « L'évaluation à dire d'expert » l'un des intervenants nous a rappelé à propos de la méthodologie que le mot magique était « multi critères » ! Il sera donc préférable de retenir l'approche détaillée mais il faut maîtriser le sujet et le coût de l'expertise sera plus onéreux.

Comment chiffrer le préjudice pour ces trois cas concrets :

PREMIER CAS (STADE DE FOOT) :

Il semble utile de se reporter à l'arrêt du Tribunal Administratif de LILLE du 9 juillet 2009 et à la contribution spécifique parue dans la Revue Experts de décembre 2010³. A la suite, la collectivité a mis en place une commission d'indemnisation administrative...Le permis de construire a pu être finalement obtenu, le stade achevé et une cinquantaine de dossiers ont finalement été déposés. Une fourchette d'abattement s'établit provisoirement entre 1 et 14% de la valeur des immeubles selon 7 critères.

DEUXIEME CAS (CAMP DE ROMS):

Après avoir visité la maison et les alentours, rencontré les propriétaires, l'agent immobilier chargé de la vente depuis l'origine et consulté l'ensemble des documents disponibles (mandats de vente, base de données PERVAL, compromis de vente, lettre de rétractation) il ne fait aucun doute qu'« in concreto » la présence du camp d'insertion impacte la valeur de plusieurs immeubles avoisinants dont l'immeuble évalué.

Le préjudice immatériel peut donc être décomposé selon des critères affectés d'une fourchette de 0 à 5% selon que le préjudice immatériel est plus ou moins identifiable par le marché, ressenti par l'acquéreur potentiel, permanent ou occasionnel.

Les abattements envisagés :

1) L'exposition au bruit

Le rapport au bruit est lié à la distance d'implantation de l'immeuble étudié par rapport à la source du bruit et donc du camp d'insertion.

2) Le risque d'insécurité

Le risque d'insécurité est double, celui provenant des habitants du camp ou ceux qui sont la conséquence de la présence du camp.

Ce qui s'est passé à MARSEILLE le 28 septembre 2012 et plus près de nous à CYSOING le 3 octobre dernier (le préfet a finalement annoncé le retrait du projet d'installation d'un camp de Roms par suite d'une manifestation et d'une pétition qui a recueilli près de 10 000 signatures) illustre parfaitement le ressenti lié à l'insécurité véhiculé par ce type d'installation, dès lors on imagine bien que des acquéreurs cherchant à acquérir un bien de grand standing sont d'autant plus perceptibles à ce risque.

3) La possibilité d'un trouble de jouissance ou de voisinage

La situation précise que cette installation présente un risque d'extension identifié compte tenu de la proximité du parc voisin (qui n'est pas ouvert au public). Cette situation est analysée par tout amateur comme un risque du trouble de jouissance et de voisinage. Dès lors il est traduit

³ Euros 2016 : L'implantation d'un stade de football diminue t'elle la valeur des immeubles avoisinants ? JJM revue EXPERTS n°91

économiquement dans l'établissement de la valeur vénale et ce malgré la taille initiale du camp limité à 5 caravanes.

4) L'illiquidité du capital

La proximité d'une installation susceptible d'entraîner des troubles fera l'objet d'une identification plus ou moins forte du « risque » par le marché immobilier. Ceci entraînera parfois un « rejet » « infondé » d'acquéreurs potentiels ou une négociation « exagérée » du prix de vente. Cette identification du trouble potentiel aura pour conséquence une durée souvent plus longue de mise en vente.

Par exemple la durée moyenne de mise en vente d'un bien de très grand standing est de 1 à 3 mois.

5) La catégorie du bien estimé et l'identification sur le marché

Chacun peut facilement admettre qu'une maison « primo accédant » est évidemment moins sujette à la dépréciation pour des problèmes de voisinage car les amateurs les plus jeunes ont parfois des critères de sélection différents des biens plus « haut de gamme »... Justement là où les prix sont les plus accessibles, les amateurs sont souvent plus nombreux et donc cela contribue à limiter l'abattement...

En fait cet abattement prend en compte une pénalisation plus importante en pourcentage pour les immeubles de standing, individuels ou particulièrement équipés.

L'identification sur le marché représente la perception que peut avoir un acheteur lors de la visite, par exemple une maison située face à une centrale nucléaire va attirer l'attention de l'acquéreur sur ce risque précis alors que le bien situé à 5 km présente les mêmes dangers mais n'est pas identifiable...

Dans le cas présent, les différents abattements peuvent être déterminés de la façon suivante :

Abattement	Taux	Pourcentage retenu	Eléments objectifs affectant l'immeuble évalué
L'exposition spécifique au bruit	0 à 5 %	1 %	Peu de risque compte tenu de l'installation actuelle mais inquiétude inévitable ce qui décote légèrement la valeur vénale.
Le risque d'insécurité	0 à 5 %	4 %	Risque très perceptible par les visiteurs et très compréhensible par le traitement médiatique qui a déjà été fait sur ce type d'installation. La décote doit être élevée.
La possibilité d'un trouble de jouissance ou de voisinage	0 à 5 %	3 %	Le risque est lié à la possibilité d'agrandissement du camp puisque le parc est important, ce que ne manque pas de relever tout amateur sérieux qui s'intéresse à l'immeuble. Risque élevé sans être maximum.
L'illiquidité du capital	0 à 5 %	4 %	Il est probable que la durée moyenne de mise en vente soit beaucoup plus importante du fait de l'installation du camp d'insertion à proximité. Risque élevé.

La catégorie du bien estimé	0 à 5 %	5 %	Il s'agit d'une maison individuelle de très grand standing de type « maison de maître » et l'identification est maximum car on aperçoit le camp depuis l'intérieur de la maison. La décote est maximum car ce sont les amateurs les plus exigeants.
-----------------------------	---------	-----	---

Le tableau fait ressortir une somme des abattements de 17%.

Il restera également à se poser la question de la perte de chance qui peut, dans le cas présent, s'analyser également comme un préjudice immatériel lié à l'installation relatée... Une analyse de marché et une étude précise de la chronologie des événements permettront de déterminer le niveau de perte de chance et sa traduction économique sur la valeur de l'immeuble.

TROISIEME CAS (PERTE D'ENSOLEILLEMENT):

Concernant le problème d'ensoleillement, on peut évoquer quelques critères spécifiques qu'il conviendra de sélectionner :

- L'exposition du bien au soleil
- Le type de bien et son standing (appartement ou maison ; résidence principale ou secondaire)
- La configuration du bien et spécifiquement du jardin
- Localisation du département (nord ou sud de la France)
- L'illiquidité du capital

En l'occurrence notre confrère PETIT nous indique que les préjudices sont généralement :

- Une perte de valeur vénale de l'immeuble.
- Un trouble de jouissance et d'occupation (sur une base de la réduction de la valeur locative).
- Des frais annexes tels que déplacement d'une terrasse, modification de l'implantation du jardin, plantations à modifier, remplacement d'une pelouse par un gazon spécial ombre, performance énergétique (base factures EDF, GDF etc.).

Synthèse :

Autant les cas « matériels » semblent « faciles » et recueillent un consensus des praticiens. Les cas plus « sensibles », « sociaux » ou « subjectifs » sont plus délicats à appréhender alors qu'ils peuvent également constituer une source très importante de dévalorisation d'un bien immobilier... Une prison, un cimetière, une autoroute, une usine, des éoliennes, la modification des facteurs de commercialité, une servitude d'utilité publique⁴ etc... sont aussi des éléments qui participent à l'établissement de la valeur d'un bien dont la construction était antérieure ! Chaque détail compte pour évaluer et vendre un immeuble, il n'y a qu'à regarder les émissions à la mode sur M6 pour s'en persuader.

⁴ Impact de la création d'une zone PPRI sur la valeur d'un immeuble régulièrement inondé JIM AJDI/DALLOZ novembre 2010

Il faut également aborder la question du ressenti des parties et notamment du demandeur, celui-ci est d'autant plus fort que le préjudice est immatériel et la dimension subjective prend toute sa place ! L'expert doit donc, tout en écoutant celui qui pense subir un préjudice, objectiver la réflexion qui le conduit à appliquer ou non un abattement, même s'il n'est pas toujours facile d'établir un raisonnement rationnel entre un préjudice immatériel et ses conséquences économiques.

Enfin, il faut fixer des limites sinon on peut aussi considérer qu'une maison de ville qui voit s'installer un restaurant exotique en mitoyenneté peut également subir une décote de sa valeur en cas de vente...d'autant qu'elle se trouverait dans un quartier résidentiel.

Mais alors quelle limite ? Celle de la jurisprudence ou celle du législateur (cf les récentes déclarations du président de la république sur la limitation des recours)...

Conclusion

L'intervention d'un sapiteur expert en évaluation immobilière est-elle satisfaisante aux yeux des parties, des conseils, des experts et du magistrat ?

Il semble que oui, tant à l'issue de ce colloque, qu'à l'occasion d'interventions amiables ou judiciaires, de plus le demandeur a le sentiment d'être écouté puisqu'il craint pour la valeur de son patrimoine, souvent sa principale richesse.

Et pour le sapiteur expert en estimation immobilière...?

Pas toujours surtout si l'on considère qu'un dommage peut exister objectivement sans provoquer nécessairement un préjudice au regard de son caractère certain.

Nous l'avons vu ; l'estimation immobilière est une science dite « molle » et d'autant plus si l'on considère des éléments subjectifs, si l'on intègre l'évolution du marché ou la stratégie de mise en vente du bien... Prenons mon stade de VALENCIENNES, le préjudice était évidemment plus prononcé pendant la construction que trois ans après l'achèvement, certain réaliseront peut être même une plus value immobilière à terme alors que le dommage est pourtant bien réel pour certains...

En fait le préjudice lié à la perte de valeur vénale ne s'analyse t'il pas plus comme une perte de chance évolutive ou future ? Sans doute mais comment démontrer objectivement une trajectoire économique « immobilière » fondée sur une appréciation subjective...? Il semble tout de même plus raisonnable d'en rester à une date donnée sauf cas particulier et d'apprécier une décote décomposée mais fixe.

La difficulté de notre intervention résulte de la confrontation d'éléments variables, évolutifs, affectifs et subjectifs avec la certitude mathématique et la rationalité qu'attendent les parties et les magistrats selon la formule suivante : valeur vénale théorique – abattements = valeur vénale réelle.

L'évolution du contentieux est certainement liée à l'évolution de notre société, deux des trois cas présentés confrontent l'intérêt général et l'intérêt privé. Il n'appartient évidemment pas à l'expert d'apprécier moralement l'opportunité du demandeur de se voir indemnisé d'un préjudice immatériel même causé par un évènement, une situation ou une infrastructure présenté comme d'intérêt public...

Après tout l'intérêt général ne suffirait plus à légitimer l'action politique⁵⁶.

En toute logique, toute modification postérieure de l'environnement ou des caractéristiques d'un immeuble est susceptible d'impacter sa valeur vénale, ce qui risque d'entraîner un contentieux important tant la notion de préjudice immatériel est sans limite. La thématique du colloque du CNEAF répondait donc aux attentes des experts et des magistrats et je remercie son président de m'avoir convié à y participer.

Lille, le 15 avril 2013, Jean-Jacques MARTEL

⁵ Noëlle Lenoir, membre honoraire du Conseil Constitutionnel, ancienne ministre, 6/10/2006/ *L'intérêt général, norme constitutionnelle ?*

⁶ La constructibilité potentielle ou future impacte-t-elle la valeur d'un terrain ? JJM/AJDI/DALLOZ juin 2013